

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12351

שם תוכנית: שכונת מגורים חדשה בשועפט

מחוז: ירושלים
 מרחב תכנון מקומי: ירושלים
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

--	--

<p>1965 - 5967 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: לאשר את התכנית</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>תאריך: _____</p> <p>יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
<p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p>	

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית לשכונת מגורים חדשה בשועפט הכוללת 134 יחידות דיוך בצפיפות של 150% בניה לשטחים עקריים בגובה של 4-5 קומות.
השכונה צמודה לאזור מגורים בנוי ולמעשה מהווה הרחבה של השכונה הקיימת.
השטח מיועד עפ"י תכנית במ/3456/א לשטח נוף פתוח. יש לציין שבתכנית המתאר החדשה לירושלים השטח מיועד למגורים.
מגשי התכנית הם הבעלים של הקרקע- ובעלי עניין בקרקע.
השטח הוא שטח ריק ללא בניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שכונת מגורים חדשה בשועפט	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
12351	מספר התוכנית			
18.263 דונם		שטח התוכנית	1.2	
• מתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
5	מספר מהדורה בשלב			
11.11.2013	תאריך עדכון המהדורה			
• תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
• איחוד וחלוקה תכנוני	סוג איחוד וחלוקה			
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף ⁽¹⁾ בחוק			
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות			

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	222370
		קואורדינטה Y	635800
1.5.2	תיאור מקום	בתחום השיפוט של ירושלים, בשכונת שעפט ממזרח לדרך רמאללה ומדרום לפסגת זאב.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
		שכונה	שועפט
		רחוב	לא רלוונטי
		מספר בית	לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30543	• בהסדר	• חלק מהגוש	55-58, 63, 64, 60, 62	72 ודרכים ללא מספר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים לא רלוונטי

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות לא רלוונטי

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית לא רלוונטי

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	ספר תוכנית מאושרת
16.8.1999	4795	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 3456 א ממשיכות לחול.	שינוי	במ/3456 א -
15.1.04	5264	הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 -
22.3.96	4393	הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022 -
26.1.12	6368	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 3456 א ממשיכות לחול.	שינוי	7611 -

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קג"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	מוחמד בשיר	11.11.2013	-	5	-	מחייב	טבלת חלוקה תכנונית
	וועדה מחוזית	אילה רונאל	11.11.2013	-	15	-	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	אילה רונאל	11.11.2013	1	-	1:500	מחייב	תשריטת התוכנית
	וועדה מחוזית	אילה רונאל	11.11.2013	1	-	1:500	מנחה	נספח בינוי
	וועדה מחוזית	משה אלבוחר	18.11.2013	1	-	1:500	מנחה	נספח תנועה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(ים)
	סבחי אסעד עוודאללה	80447782				ת.ד. 25135, שועפט, ירושלים	052- 2605188				
	עלאא אלדין עטייה	080201189				ת.ד. 25135, שועפט, ירושלים	052- 2375198				
	מחמד עבד אלמהדי אלעמורי	080150675				ת.ד. 25135, שועפט, ירושלים	050- 7580812				
	גמל עבד אלרחמן אלעמורי	080519713				ת.ד. 25135, שועפט, ירושלים	052- 2962276				
	גימיל עמורי	086920592				ת.ד. 25135, שועפט, ירושלים	02- 5824293				

1.8.2 יזם בפועל – לא רלוונטי

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	סבחי אסעד עוודאללה	80447782			ת.ד. 25135, שועפט, ירושלים	052- 2605188			
• בעלים	עלאא אלדין עטייה	080201189			ת.ד. 25135, שועפט, ירושלים	052- 2375198			
• בעלים	מחמד עבד אלמהדי אלעמורי	080150675			ת.ד. 25135, שועפט, ירושלים	050- 7580812			

			052-2962276	ת.ד. 25135, שועפט, ירושלים			080519713	גמל עבד אלרחמן אלעמורי		• בעלים
			02-5824293	ת.ד. 25135, שועפט, ירושלים			086920592	ג'מיל עמורי		• בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
ronela@netvision.net.il	02-6738570		02-6731862	הרכבת 53, ירושלים			27790	51565687	אילה רונאל	אדריכל	עורך ראשי
	02-6567604		02-6567605	בית חנינה, ירושלים			1168		נזאר אבו רגב	מודד מוסמך	
moshealbocher@bezeqint.net	02-6795571		02-6795581	האומן 24, ירושלים			00114972	056830813	משה אלבוחר	מהנדס	מהנדס דרכים ותנועה
	04-6740665		04-6740665	סכנין 20173 ת.ד. 3186			923	021815410	מוחמד בשיר	שמאי מקרקעין מוסמך	שמאי

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

הגדרת מונח	מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

הקמת שכונת מגורים חדשה בת 134 יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד משטח נוף פתוח לאזור מגורים ב', לדרך, לשטח ציבורי פתוח ולשטח לבניני ציבור.
- ב. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לדרך.
- ג. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- ד. קביעת הוראות בניה הכוללות קביעת צפיפות, קביעת תכסית, קביעת קווי בנין, קביעת מספר קומות וגובה בנינים, הנחיות בניני זפיתוח.
- ה. התוויית דרך חדשה.
- ו. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
- ז. קביעת השלבים והתניות לביצוע.
- ח. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ט. קביעת הוראות איחוד וחלוקה תכנונית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 18.263

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שטח עיקרי		10867.5	+10867.5	0	מ"ר	מגורים
		134	+134	0	יח"ד	
שטח עיקרי		908	+ 908	0		מבני ציבור

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
		זיקת הנאה למעבר בכלי רכב
אזור מגורים ב'	1-9	
שטח ציבורי פתוח	20	
מבנים ומוסדות ציבור	40	
דרכים	30-31	
שטח פתוח	21	
שבילים	32-33	32

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	אזור מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	הוראות בינוי ופיתוח
	<ol style="list-style-type: none"> הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה בהחלט. הגדרות החיצוניות (הפונות לדרכים או לשטחים ציבוריים) יבנו מאבן מרובעת ומסותתת או באבן פראית. גבול המגרש יהיה גבול מירבי לעבודות עפר, קירות וגידור, במגרשים במילוי יבנה בשלב ראשון קיר תמך בגבול המגרש, לא תותר חריגה של עבודות עפר מעבר לגבול המגרש.
ב.	עיצוב אדריכלי
	<ol style="list-style-type: none"> בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוודים יוסתרו בחלל הגג יש להבטיח הסתרת מתקני אשפה מעיני העוברים והשבים, על ידי צמחיה או קירות.

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
א.	שבילים, טרסות, מתקני ספורט, גינות משחק, מתקני שעשועים, ספסלים, מצללות, גינון ונטיעות.
ב.	תחנות טרנספורמציה, ומעבר תשתיות.
4.2.2	הוראות
א.	הוראות בינוי ופיתוח
	<ol style="list-style-type: none"> הגדרות וקירות התמך יבנו מאבן טיבעית מרובעת מסותתת, או מאבן פראית גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ'.

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
א.	מבני חינוך, רווחה, דת, בריאות, קהילה.
ב.	השימושים הסופיים יקבעו לעת מתן היתר בניה בתאום עם עיריית ירושלים.
4.3.2	הוראות
א.	הוראות בינוי ופיתוח
	1. הגדרות וקירות התמך יבנו מאבן טיבעית מרובעת מסותתת, או מאבן פראית
	2. גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ'.

4.4	דרכים
4.4.1	שימושים
א.	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה - התשכ"ה -1965 למעט מסילות ברזל.
ב.	מעבר לתשתית תת קרקעית.
	הוראות פיתוח
	1. יותרו עבודות פיתוח, רחבות מרוצפות, גינון, תאורה, ספסלים, מצללות וכד'.

4.5	שביל
4.5.1	שימושים
א.	מעבר להולכי רגל
ב.	מעבר לתשתית תת קרקעית.
	הוראות פיתוח
	1. יותרו עבודות פיתוח, רחבות מרוצפות, גינון, תאורה, ספסלים, מצללות וכד'.

4.6	שטח פתוח
4.6.1	שימושים
א.	כפי שנקבע בתוכנית במ/3456/ א לשטח נוף פתוח
	הוראות בינוי ופתוח
	1. יותרו עבודות גינון ופתוח כולל קירות תומכים, מדרגות, רחבות מרוצפות, ספסלים, מצללות, תאורה, עבוד פני השטח, נטיעות, סוללות אקוסטיות, אמצעים לקליטת מי נגר וכד'.
	2. לא תותר בנית מיבנים כלשהם.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	שטח מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יחיד מספר	צפיפות יחיד לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	מתחת לכניסה הקובעת				מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי				
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות													
אזור מגורים ב'	1	749	1123.5	156.5	24	903	40	12	14	18.6	45%	150%	1	4	4	4	4	4	
	2	977	1465.5	130	24	1102.5	209	15	15	18.6	45%	150%	1	4	4	4	4	4	
	3	1220	1830	245	36	1271	278	18	15	18.6	45%	150%	1	4	4	4	4	4	
	4	943	1414.5	-	-	1136.5	278	14	15	19.4	45%	150%	-	5	4	4	4	4	
	5	792	1188	-	-	1003	185	12	14	19.4	45%	150%	-	5	4	4	4	4	
	6	966	1449	-	-	1231	218	16	15	22.7	45%	150%	-	5	4	4	4	4	
	7	1107	1660.5	-	-	1269	391.5	16	14	22.7	45%	150%	-	5	4	4	4	4	
	8	1185	1776	-	-	1398	378	18	15	22.7	45%	150%	-	5	4	4	4	4	
	9	839	1258.5	-	-	1022.5	236	13	15	22.7	45%	150%	-	5	4	4	4	4	
סה"כ		8778	13165.5	531.5	84	10336.5	2213.5	134											
מבני ציבור	40	1008	1008	230	40	678	60		8.9	30%	100%	1	2	4	4	4	4	4	

שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו למעט חניה תת-קרקעית ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב 1992.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח הוא חתימת הסכם פיתוח בין עיריית ירושלים לבין מגיש התכנית.
- ב. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא הגשת תכנית פיתוח ותשתיות בקני"מ 1:250 ואישורה ע"י מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תהיה בהתאם לעקרונות נספח הבינוי בתכנית ותכלול: תכנון מפורט של מערכות התשתית כגון דרכים, ביוב, מים, ניקוז, חשמל ותקשורת. תכנון מפורט של פיתוח שטח לרבות: העמדת בינינים, מפלסי דרכים וחניה, קירות תומכים, חתכים, חזיתות ועקרונות פיתוח לשטחים הציבוריים והפתוחים.
- ג. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא הקמת קיר תמך בגבול המגרשים הצפוניים ע"מ למנוע דרדרת. קיר זה יבנה בהינף אחד במסגרת עבודות הפיתוח של האתר לפני תחילת בניית בתי המגורים.
- ד. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא תחילת בצוע מטי"ש נבי מוסא.
- ה. תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא הגשת תכנית מפורטת לדרך גישה בתוך מתחם התכנית והגשת תכנית להסדרת גישה זמנית בתוואי דרך סטטוטורית עד לחיבור לדרך קיימת ברוחב תיקני.
- ו. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא הצגת פתרונות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.
- ז. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא ביצוע בדיקות אקוסטיות בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
- ח. תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש לבניה הם:
1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

6.2 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם שישולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3 חניה

- א. החניה תהיה בתחום המגרשים לבניה.
- ב. החניה למגרש למבנה הציבורי תינתן בתחום המגרש.
- ג. מיקום החניות כמסומן בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת מתן היתר בניה.
- ד. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
- ה. החניה תהיה תת קרקעית.

6.4 הוראות בנושא עתיקות

- א. השטח מס' 27055/0 "ירושלים שעפט (מזרח)" י"פ: 4952 עמ' 1280 מיום: 16.1.2001 הינו אתר עתיקות המוכרז כדן ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.

ג.	במידה וידרש ע"י רשות העתיקות בצוע של פעולות מקדימות (פקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היוזם במימונו כפי שנקבע בדין וע"פ תנאי רשות העתיקות.
ד.	במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היוזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
ה.	היה והעתיקות יצריכו שינוי תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.5 הפקות לצורכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.

6.6 סטייה ניכרת

א.	גובה הבניה ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
ב.	קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

6.7 חלוקה ורישום

א.	התכנית אינה תכנית לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965. החלוקה לתאי שטח המבוצעת מכוח התכנית היא חלוקה תכנונית בלבד. רישום הזכויות בתאי השטח ייעשה רק לאחר השלמת הליך הסדר המקרקעין ובכפוף לו.
ב.	מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונום תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. לאחר אישורה תועבר התכנית לפקיד ההסדר בלשכת הסדר המקרקעין.
ג.	לא הוגשה תכנית כאמור רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.8 פסולת בניין

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
--

6.9 עצים לעקירה

א.	כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
ב.	העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי התכנית על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.

6.10 עודפי עפר

תנאי להיתר בניה יהיה פתרון לפינוי עודפי עפר בתיאום בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
--

6.11 תמ"א 23

התכנית מצויה בתחום רצועה לתכנון של רכבת תת-קרקעית. תותר בניה על הקרקע ובניה תת-קרקעית עד לעומק הנדרש עבור יסודות, ואילו בעומק שמעבר לכך תישמר הרצועה לתכנון של מסילת הברזל על כל המשמעות הכרוכות בכך עפ"י תמ"א/9/23.
--

6.12 תשתיות ביוב

תנאי למתן היתר בנייה יהיה קיומם של תכניות ביוב מאושרות ותכניות ביוב שאושרו עידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, השלמת פתרון הביוב יהיה עד לגמר הבניה.

6.13 שדה תעופה עטרות

תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום עם רשות התעופה האזרחית

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	קבלת היתר בניה ראשון	א. פריצת תוואי דרך מס' 1 (תא שטח 30). ב. הגשת תכנית לפיתוח השטחים הציבורים לאישור מחלקת שפייע ומהנדס העיר.
2	מתן תעודת גמר לבנייה של 30% ויותר מהמגרשים	השלמת ביצוע וסלילה של הדרך.
3	מתן תעודת גמר לבנייה של 70% ויותר מהמגרשים	השלמת ביצוע יתרת השטחים הציבורים לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית זו הוא 15 שנה מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			80447782	סבחי אסעד עוודאללה	מגיש התוכנית
			080201189	עלאא אלדין עטייה	
			080150675	מחמד עבד אלמהדי אלעמורי	
	جمال عبد الله		080519713	גמל עבד אלרחמן אלעמורי	
			086920592	גימיל עמורי	
			80447782	סבחי אסעד עוודאללה	בעלי עניין בקרקע
			080201189	עלאא אלדין עטייה	
			080150675	מחמד עבד אלמהדי אלעמורי	
	جمال عبد الله		080519713	גמל עבד אלרחמן אלעמורי	
			086920592	גימיל עבד אלרחים עמורי	
			51565687	אילה רונאל	עורך התכנית

רונאל אדרימלים
 דב הוז 10
 תל-אביב / יפו 63416
 טל: 03-5248806 פקס: 02-6738570